



Commento alla Legge 10/77 (Bucalossi)

In questi anni cresce l'esigenza di verificare sul territorio gli interventi edificatori e dare loro una legittimità attraverso strumenti legati alla gestione ottimizzata su tutto il territorio da parte della pubblica amministrazione.

Si dà più peso al valore dell'insieme urbano alla qualità dei manufatti legati nelle loro trasformazioni da titoli autorizzativi, che accomunano gli agglomerati secondo sistemi uniformi omogenei.

Il fatto che la concessione ad edificare viene legata alla corresponsione di un costo è sottolineato da un momento storico importante per il nostro paese sia a livello politico che sociale. Un nuovo concetto amministrativo.

Il nuovo concetto che viene introdotto dalla legge Bucalossi è quello dell'edificabilità legata a parametri autorizzativi adeguati ad una migliore pianificazione urbanistica.

Le parole chiave sono contenute dagli articoli 1, 3, 5 che vedono una rilettura della facoltà del cittadino possessore di un terreno di decidere liberamente sulla sua edificazione. E quindi la nuova procedura amministrativa che autorizza l'eventuale intervento in essere. Sarà il provvedimento concessorio a dare l'autorizzazione attraverso la mano pubblica, che dovrà garantire un maggiore attenzione e rispetto della disciplina urbanistica e dei suoi strumenti.

Da ora in poi il soggetto privato non è più titolare di un diritto su una sua proprietà, da qui l'uso della frase famosa scorporo dello *ius aedificandi* che fa declinare ogni forma di titolo autorizzativo all'epoca legato alla non più consona licenza edilizia.

La concessione diventa quindi a pieno titolo un atto dovuto irrevocabile ed oneroso quando il procedimento edilizio può considerarsi conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici.

Il carattere oneroso della richiesta è relativo al nuovo carico urbanistico da prevedere per i nuovi interventi, quindi sarà un contributo correlato al costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

Questa nuova procedura sancisce definitivamente la nuova teoria e i principi secondo i quali tutte le trasformazioni del territorio previste da strumenti edilizi ed urbanistici dovranno avere un corrisposto economico commisurato.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è stabilita, ai fini del precedente articolo 3, con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce, entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, per classi di comuni in relazione: a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni; b) alle caratteristiche

ORIENTA Edizioni | Libreria

di Spazioerre di G. Romano

Via P. Stanislao Mancini, 5 – 00196 Roma

sdfarchitetti@yahoo.it – www.esamedistatoarchitetti.com

T. 06.36003431

geografiche dei comuni; c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti; d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

La legge prevedeva inoltre una programmazione su base previsionale attraverso i programmi pluriennali di attuazione e più forti aggravii e penalità per chi non rispetta lo strumento urbanistico.

In via ordinaria la concessione dura 3 anni, pertanto se non viene completata l'opera entro tale limite il richiedente deve richiederne un'altra e quindi pagare nuovamente gli oneri legati al suo rilascio e facendo perdere il senso delle motivazioni addotte prima. I lavori inoltre devono iniziare entro 1 anno dal rilascio della concessione che deve essere immediatamente pagata.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Con questa legge in particolare si è cercato di alimentare in maniera decisa gli introiti dell'amministrazione pubblica facendolo divenire così parte attiva nell'attività costruttiva. I soldi ottenuti dal rilascio delle concessioni in particolare sono usati dall'amministrazione pubblica per:

- le opere di urbanizzazione della città;
- il finanziamento dei PPA;
- operazioni di recupero di edifici preesistenti.